



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196095 - SC(2025/0037353-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : MANOEL JANUARIO DE AGUIAR
RECORRENTE : TEODORINA RIBEIRO DE AGUIAR
ADVOGADOS : TALITA MAGNUS DA ROSA - SC070456
JOÃO OLMIRO DA ROSA - SC031663
RECORRIDO : JANUARIO RODRIGUES DA SILVA PRIMO

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. INTERESSE DE AGIR DO HERDEIRO/CONDÔMINO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação que manteve a extinção do processo sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir na ação de usucapião.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião fundada em posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* por mais de trinta anos sobre imóvel rural, visando à declaração de domínio e ao registro imobiliário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito com base no art. 485, VI, do CPC, condenou ao pagamento de custas e suspendeu a exigibilidade por cinco anos, nos termos do art. 98, § 3, do CPC.
4. A Corte de origem conheceu da apelação e negou-lhe provimento, mantendo a extinção por inadequação da via da usucapião para dividir gleba herdada e indicando o inventário como via adequada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há interesse de agir do herdeiro/condômino para propor ação de usucapião de imóvel objeto de herança; e (ii) saber se é possível a usucapião extraordinária pelo herdeiro/condômino, presentes a posse exclusiva com *animus domini* e o lapso temporal previsto no art. 1.238 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legitimidade e o interesse de agir do herdeiro/condômino para usucapir em nome próprio imóvel objeto de herança, desde que comprovada posse exclusiva, com *animus domini* e sem oposição pelo prazo legal; a extinção do feito sem instrução viola o art. 17 do CPC.
7. Configurada a plausibilidade da usucapião extraordinária, impõe-se o retorno

dos autos para regular instrução probatória, a fim de verificar o preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do CC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Incide a orientação desta Corte segundo a qual o herdeiro/condômino possui interesse de agir e legitimidade para propor usucapião de imóvel objeto de herança quando exerce posse exclusiva com *animus domini* e sem oposição. 2. Impõe-se a devolução dos autos à origem para instrução probatória destinada à verificação dos requisitos do art. 1.238 do CC.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 17, 485, VI, 98, § 3; CC, arts. 1.784, 1.791, parágrafo único, 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2355307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1840023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/5/2021; STJ, REsp n. 1631859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 22/5/2018.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 10 de fevereiro de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2196095 - SC (2025/0037353-0)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : MANOEL JANUARIO DE AGUIAR
RECORRENTE : TEODORINA RIBEIRO DE AGUIAR
ADVOGADOS : TALITA MAGNUS DA ROSA - SC070456
JOÃO OLMIRO DA ROSA - SC031663
RECORRIDO : JANUARIO RODRIGUES DA SILVA PRIMO

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA EM IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. INTERESSE DE AGIR DO HERDEIRO /CONDÔMINO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão proferido em apelação que manteve a extinção do processo sem resolução de mérito por ausência de interesse de agir na ação de usucapião.
2. A controvérsia diz respeito à ação de usucapião fundada em posse mansa, pacífica, contínua e com *animus domini* por mais de trinta anos sobre imóvel rural, visando à declaração de domínio e ao registro imobiliário.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito com base no art. 485, VI, do CPC, condenou ao pagamento de custas e suspendeu a exigibilidade por cinco anos, nos termos do art. 98, § 3, do CPC.
4. A Corte de origem conheceu da apelação e negou-lhe provimento, mantendo a extinção por inadequação da via da usucapião para dividir gleba herdada e indicando o inventário como via adequada.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se há interesse de agir do herdeiro

/condômino para propor ação de usucapião de imóvel objeto de herança; e (ii) saber se é possível a usucapião extraordinária pelo herdeiro/condômino, presentes a posse exclusiva com *animus domini* e o lapso temporal previsto no art. 1.238 do CC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça reconhece a legitimidade e o interesse de agir do herdeiro/condômino para usucapir em nome próprio imóvel objeto de herança, desde que comprovada posse exclusiva, com *animus domini* e sem oposição pelo prazo legal; a extinção do feito sem instrução viola o art. 17 do CPC.

7. Configurada a plausibilidade da usucapião extraordinária, impõe-se o retorno dos autos para regular instrução probatória, a fim de verificar o preenchimento dos requisitos do art. 1.238 do CC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. Incide a orientação desta Corte segundo a qual o herdeiro /condômino possui interesse de agir e legitimidade para propor usucapião de imóvel objeto de herança quando exerce posse exclusiva com *animus domini* e sem oposição. 2. Impõe-se a devolução dos autos à origem para instrução probatória destinada à verificação dos requisitos do art. 1.238 do CC.”

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 17, 485, VI, 98, § 3; CC, arts. 1.784, 1.791, parágrafo único, 1.238.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp n. 2355307/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 27/6/2024; STJ, AgInt no REsp n. 1840023/MG, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 13/5/2021; STJ, REsp n. 1631859/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgados em 22/5/2018.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por MANOEL JANUÁRIO DE AGUIAR com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina em apelação nos autos de ação de usucapião.

O julgado foi assim ementado (fl. 461):

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR.

RECURSO DOS AUTORES.

ALEGADO O PREENCHIMENTO DE TODOS OS REQUISITOS PARA A USUCAPIÃO E IMPOSSIBILIDADE DE REGULARIZAR O IMÓVEL POR OUTRA VIA. INSUBSISTÊNCIA. IMÓVEL RECEBIDO A TÍTULO DE HERANÇA DIRETAMENTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO QUE NÃO SE MOSTRA MEIO ADEQUADO PARA DIVISÃO DA GLEBA HERDADA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR PELA INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA.

SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 17 e 70 do Código de Processo Civil, porque defende existir interesse de agir e legitimidade ativa, porquanto a ação de usucapião seria adequada para declaração de domínio diante da posse mansa e pacífica por mais de 30 anos (fls. 489-491);

b) 1.784 do Código Civil, porquanto reconhece a transmissão da herança aos herdeiros, mas sustenta a possibilidade de usucapião por condômino que exerce posse exclusiva com *animus domini*, sem oposição, e por longo período (fls. 491-493);

c) 1.791, parágrafo único, do Código Civil, visto que, embora exista condomínio pro indiviso, seria possível a prescrição aquisitiva por condômino que comprova posse exclusiva e inequívoca sobre a coisa comum (fls. 491-495);

d) 1.238 do Código Civil, porque afirma preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária — posse por 15 anos, ininterrupta, sem oposição, com *animus domini*, independentemente de justo título e boa-fé —, e, ao final, requer o reconhecimento da aquisição originária (fls. 495-496);

e) 485, VI, do Código de Processo Civil, pois sustenta que a extinção por ausência de interesse processual contraria a lei, visto que a usucapião não visaria burlar tributos, mas declarar domínio por posse prolongada, e que a sentença deveria permitir dilação probatória (fls. 488-490, 492-495).

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu da orientação do Superior Tribunal de Justiça ao admitir a extinção por inadequação da via eleita e negar a possibilidade de usucapião por condômino em herança com posse exclusiva e *animus domini*, indicando como paradigmas REsp 1631859/SP e AgInt no REsp 1767869/ES (fls. 492-495).

É o relatório.

VOTO

I - Contextualização do caso

A controvérsia diz respeito à ação de usucapião em que a parte autora pleiteou a declaração de domínio de imóvel rural de 34.580,00 m², situado em Curralinhos, distrito de Vila Conceição, Município de São João do Sul/SC, com fundamento em posse mansa, pacífica, contínua, com *animus domini* por mais de 30 anos, e o consequente registro no Cartório de Registro de Imóveis (fls. 455-456).

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu o processo sem resolução de mérito com base no art. 485, VI, condenou a parte autora ao pagamento de custas e suspendeu a exigibilidade por 5 anos, nos termos do art. 98, § 3, todos do Código de Processo Civil (fls. 455-458).

A Corte estadual manteve integralmente a sentença, conheceu da apelação e negou-lhe provimento, reafirmando a inadequação da via da usucapião para dividir a gleba herdada e indicando como via adequada o inventário, por já existir transmissão causa mortis do domínio aos herdeiros (fls. 458-460).

II. Da violação ao art. 17 do Código de Processo Civil

Os recorrentes sustentam que o acórdão recorrido violou o art. 17 do CPC ao reconhecer a falta de interesse de agir na hipótese de usucapião de bem imóvel por herdeiro, com exclusão dos demais condôminos.

Razão assiste aos recorrentes.

A jurisprudência desta Corte está consolidada no sentido de que o herdeiro /condômino tem legitimidade e interesse para usucapir em nome próprio imóvel objeto de herança, desde que exerça a posse exclusiva com *animus domini* pelo prazo exigido em lei, sem oposição dos demais condôminos.

Em caso idêntico ao presente, esta Corte, no julgamento do AgInt no AREsp 2355307/SP (Rel. Min. RAUL ARAÚJO, DJe 27/06/2024), reconheceu expressamente o interesse processual do herdeiro que propõe ação de usucapião sobre imóvel objeto de herança:

1. A jurisprudência desta Corte se firmou no sentido de que há possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse de o condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião extraordinária. 2. No caso dos autos, o eg. Tribunal de origem confirmou sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito, por ausência de interesse processual, tendo em vista que o autor da ação é herdeiro do imóvel que pretende usucapir.

Nesse precedente, tal como no caso ora em análise, o tribunal de origem extinguiu o processo sem resolução de mérito por ausência de interesse processual,

sob o fundamento de que a ação de usucapião não seria a via adequada para o herdeiro regularizar a propriedade do imóvel. Contudo, esta Corte reformou a decisão, reconhecendo o interesse processual do autor e determinando o prosseguimento da ação para análise dos requisitos da usucapião.

Da mesma forma, no AgInt no REsp 1840023/MG (Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, DJe 13/05/2021), esta Corte reconheceu a "possibilidade da usucapião de imóvel objeto de herança pelo herdeiro que tem sua posse exclusiva, ou seja, há legitimidade e interesse do condômino usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo".

Igualmente, a Terceira Turma decidiu no REsp 1631859/SP (Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, DJe 29/05/2018) que:

O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo *animus domini* pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários.

No caso em análise, os recorrentes alegam possuir o imóvel por mais de 30 anos, de forma mansa, pacífica, com *animus domini* e sem oposição, tendo adquirido inicialmente por meio de cessão verbal de direitos hereditários. Sustentam, ainda, que o proprietário registral faleceu há mais de 60 anos, tornando inviável a regularização da propriedade por via de inventário, considerando que muitos dos herdeiros originais também já faleceram.

Conforme consta dos autos, os recorrentes juntaram documentos e declarações de testemunhas idôneas para comprovar a posse do imóvel pelo tempo necessário ao usucapião extraordinário, previsto no art. 1.238 do Código Civil.

O acórdão recorrido, ao considerar que a via adequada seria o inventário ou partilha, e não a ação de usucapião, contrariou a jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal. Isso porque o fato de o imóvel ter sido originalmente adquirido por herança não impede a aquisição da propriedade por usucapião, desde que presentes os requisitos legais, notadamente a posse exclusiva pelo prazo exigido em lei.

Ressalte-se que, como bem observa a doutrina, citada no recurso, "a ação de partilha prescreve em 20 anos (Código Civil, art. 1.772, § 2º). O coerdeiro que, durante esse prazo, contado do falecimento do 'de cujus', for o único a possuir o imóvel, a título universal, poderá obter o título de domínio por prescrição aquisitiva, e obstar que se proceda à partilha do mesmo".

A extinção prematura do processo, sem oportunizar aos recorrentes a demonstração dos requisitos legais do usucapião em regular instrução probatória, viola o direito de acesso à justiça e o interesse de agir previsto no art. 17 do CPC.

IV. Da violação ao art. 1.238 do Código Civil

A matéria relacionada à possibilidade de usucapião por herdeiro foi devidamente prequestionada e está intrinsecamente ligada à violação do art. 17 do CPC, permitindo a análise neste recurso.

O art. 1.238 do Código Civil estabelece: "Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis."

No caso dos autos, os recorrentes alegam exercer a posse do imóvel por mais de 30 anos, tempo suficiente para configurar o usucapião extraordinário previsto no dispositivo legal citado, independentemente de justo título ou boa-fé.

A jurisprudência desta Corte reconhece a possibilidade de um condômino usucapir contra os demais, desde que haja posse exclusiva exercida com *animus domini*, pelo prazo legal e sem oposição. Esta possibilidade se estende aos herdeiros que possuem, com exclusividade, imóvel pertencente ao espólio.

Aliás, esta Corte já decidiu que "a presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária" (REsp 1631859/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/05/2018, DJe 29/05/2018).

V. Conclusão

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para, reconhecendo o interesse processual dos recorrentes na ação de usucapião, determinar o retorno dos autos à origem para o regular processamento do feito, com a necessária instrução probatória visando à verificação dos requisitos legais do usucapião extraordinário.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**REsp 2.196.095 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0037353-0

Número de Origem:
03011193620168240189

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MANOEL JANUARIO DE AGUIAR

RECORRENTE : TEODORINA RIBEIRO DE AGUIAR

ADVOGADOS : JOÃO OLMIRO DA ROSA - SC031663

TALITA MAGNUS DA ROSA - SC070456

RECORRIDO : JANUARIO RODRIGUES DA SILVA PRIMO

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO
EXTRAORDINÁRIA

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026